

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год
ООО «Специализированный застройщик «Философия Идеалистов. Регионы»

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общие сведения

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Философия Идеалистов. Регионы» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Философия Идеалистов. Регионы» (далее – Общество).

Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Философия Идеалистов. Регионы».

Юридический адрес: 623700, обл. Свердловская, муниципальный округ Березовский, г. Березовский, ул. Февральская, д. 28, помещение 14;

Организация зарегистрирована в Межрайонной инспекции ФНС №24 по Свердловской области от 30.01.2024 г.; ОГРН 1246600004397

Свидетельство о постановке на учет Межрайонной инспекции ФНС №24 по Свердловской области

ИНН 6678135084 / КПП 667801001.

Основные виды деятельности Общества в проверяемом периоде:

68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период сотрудников Общества в 2025 году составила 6 (шесть) человек.

Состав и компетенции органов управления

Органами управления Обществом в 2025 г. являлись:

- высший орган управления – общее собрание участников;
- единоличный исполнительный орган - генеральный директор.

Порядок формирования, компетенция, полномочия и иные вопросы, связанные с деятельностью органов управления, определяются Уставом Общества.

Уставный капитал 100 тыс. руб.

Участники Общества: Карапетян А.Л. - 25%; Буров И.В. - 25%; Борисов В.О. - 25%; Воронов Е.Г. - 25%.

Функции единоличного исполнительного органа осуществляет генеральный директор Воронов Егор Геннадьевич.

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год сформирована в соответствии с правилами бухгалтерского учета и отчетности, установленными:

- Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 г. № 43н;
- Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденным Приказом Министерства Финансов от 31.10.2000 № 94н;
- ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утвержденным Приказом Минфина от 06.10.2008 № 106н и другими действующими нормативно-правовыми актами;
- Отчетность составлена по формам, согласно Приказу МФ № 66н.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета и представление достоверной бухгалтерской отчетности, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций, обеспечение проведения обязательного аудита несет Генеральный директор. Главный бухгалтер Организации несет ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности. Главный бухгалтер обеспечивает контроль движения активов, формирования доходов и расходов, сохранности и прироста капитала и выполнения обязательств Организации. Требования Главного бухгалтера по документальному оформлению хозяйственных операций и представлению в бухгалтерию необходимых документов и сведений обязательны для всех работников аппарата управления и структурных подразделений Организации.

Существенной признается ошибка, которая в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за отчетный период. Показатель существенности составляет -5% от валюты баланса.

Активы и обязательства общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников организации, и активов, и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности)

Организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствует намерение и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности в ближайшие 12 месяцев. Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет придерживаться принципа непрерывной деятельности в обозримом будущем. Этот принцип предполагает, что Организация будет продолжать деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2025 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Оборотные и внеоборотные активы и обязательства

Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в производственной и иной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты или, соответственно, имеют срок обращения (погашения) не более 12 месяцев после отчетной даты. Обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе краткосрочных, предполагаются к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Учет капитальных вложений

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также на восстановление объектов основных средств. Фактическими затратами считается выбытие (уменьшение) активов Общества или возникновение (увеличение) его обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

В случае если в ходе осуществления капитальных вложений Общество получает продукцию, вторичное сырье, другие материальные ценности, которые оно намерено продать или иным образом использовать, расчетная стоимость таких ценностей вычитается из величины капитальных вложений.

В случае если при выполнении работ, оказании услуг для заказчика Общество создает объект интеллектуальной собственности, на который у Общества возникают исключительные права (в том числе совместные с иными лицами) или права использования, и такой объект соответствует условиям признания нематериальных активов, расчетная стоимость капитальных вложений в такой объект вычитается из суммы фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг для заказчика.

Общество проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». Капитальные вложения учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения в случае их наличия.

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами или нематериальными активами.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом Общество признает объектом основных средств или объектом нематериальных активов такую часть капитальных вложений.

Учет нематериальных активов

Нематериальные активы (НМА) принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта НМА считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта НМА в бухгалтерском учете.

Активы, характеризующиеся признаками НМА, но имеющих стоимость ниже 100 тыс. руб., признаются расходами периода, в котором они понесены.

После признания объекты НМА по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация по НМА с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом. Амортизационные отчисления по НМА начинаются с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия этого актива к бухгалтерскому учету, прекращаются – с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта НМА с бухгалтерского учета.

По НМА с неопределенным сроком полезного использования, то есть по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, амортизация не начисляется. Общество проверяет такие НМА на возможность определения срока полезного использования ежегодно, а также при наступлении фактов, свидетельствующих о появлении такой возможности. Амортизация таких НМА начинает начисляться с периода, в котором стало возможным надежно определить срок полезного использования.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) объекта НМА определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете. Элементы амортизации объектов НМА ежегодно проверяются Обществом на соответствие условиям использования объектов НМА. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Общество оценивает ликвидационную стоимость объектов НМА равной нулю.

При оценке НМА по первоначальной стоимости такая стоимость и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, установленных ФСБУ 14/2022.

Учет основных средств

Объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения в случае их наличия. Такая стоимость включает стоимость замены частей оборудования и затраты по займам в

случае создания инвестиционных активов, если выполняются критерии их признания, установленные ПБУ 15/2008.

Активы, характеризующиеся признаками основных средств, но имеющих стоимость ниже 100 тыс. руб., признаются расходами периода, в котором они понесены.

После признания объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация осуществляется линейным способом. Амортизационные отчисления объектов основных начинаются с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия этого актива к бухгалтерскому учету, прекращаются – с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета.

Общество определило следующие сроки полезного использования права основных средств:

Группы основных средств	Сроки полезного использования (лет)	
	От	До
Офисное оборудование	25	36

Ликвидационная стоимость, сроки полезного использования и способы амортизации основных средств (элементы амортизации) проверяются в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации, и при необходимости корректируются на перспективной основе. В частности, при оценке ожидаемых сроков полезного использования и расчетной ликвидационной стоимости Общество учитывает порядок использования основных средств (повышенная сменность, агрессивная среда и т. д.), оценку технического состоянию основных средств, планы по замене и прочие обстоятельства.

Признание объекта основных средств и любого первоначально признанного значительного компонента объекта основных средств прекращается после их выбытия либо если от их использования или выбытия не ожидается будущих экономических выгод. Доход или расход, возникающий при прекращении признания актива (рассчитывается как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включается в отчет о финансовых результатах при прекращении признания актива.

Учет финансовых вложений

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, полученных Обществом безвозмездно, таких как ценные бумаги, признается:

- их текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету. Под текущей рыночной стоимостью ценных бумаг понимается их рыночная цена, рассчитанная в установленном порядке организатором торговли на рынке ценных бумаг;
- сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи полученных ценных бумаг на дату их принятия к бухгалтерскому учету – для ценных

бумаг, по которым организатором торговли на рынке ценных бумаг не рассчитывается рыночная цена.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость активов, переданных или подлежащих передаче Обществом.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений относится на прочие расходы или доходы.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки.

По состоянию на 31 декабря каждого отчетного года, а также при наличии признаков обесценения финансовых вложений, проводится проверка на обесценение активов, по которым не определяется рыночная стоимость, и при необходимости в бухгалтерском учете начисляется резерв под обесценение финансовых вложений в соответствии с ПБУ 19/02. Резерв формируется в том случае, если в результате проведенной проверки подтверждается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Учет запасов

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты на приобретение запасов, предназначенных для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором они были понесены.

В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, а также сумм полученных от поставщиков поощрений вне зависимости от формы их предоставления (например, в виде скидок, ретро-бонусов и прочего).

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются прямые и косвенные затраты, связанные с их производством и выполнением.

При отпуске запасов в производство, при отгрузке готовой продукции, товаров покупателям, при списании запасов себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости первых по времени поступлений единиц (ФИФО).

Жилые и нежилые помещения учитываются по фактической себестоимости с момента государственной регистрации права собственности на них. В момент реализации (регистрации права) и признания выручки (дохода) списываются в полной сумме в состав расходов.

Учет долгосрочных активов к продаже

Долгосрочные активы к продаже оцениваются по балансовой стоимости соответствующего основного средства или другого внеоборотного актива на момент его переклассификации в долгосрочный актив к продаже. Последующая оценка долгосрочных активов к продаже осуществляется в порядке, предусмотренном для оценки запасов.

Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и (или) со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

По статье «Денежные средства» отражены средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах, а также денежные эквиваленты. Денежными эквивалентами признаны депозитные вклады со сроком размещения не более 91 дня.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата.

Для целей составления Отчета о движении денежных средств денежные потоки квалифицированы на основании критериев, установленных пунктами 9 - 11 ПБУ 23/2011. Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы отражаются как денежные потоки от текущих операций.

Учет доходов и расходов

Общество является участником инвестиционного процесса (капитального строительства) – застройщиком. Бухгалтерский учет производимых при этом затрат, как текущих, так и капитальных, согласно действующему законодательству, ведет у себя.

В связи с этим:

Основными статьями расходов, связанными со строительством объектов, признаются все затраты, непосредственно связанные со строительством конкретных объектов, возводимых застройщиком. Перечень затрат, связанных с возведением объекта строительства определяется в соответствии с п.1 ст.18 Закона № 214-ФЗ. В отдельную аналитическую группу выделяются расходы, непосредственно связанные со строительством объекта, не включенные в состав затрат по перечню, отраженному в п. 18 Закона № 214-ФЗ, в том числе затраты на страхование гражданской ответственности по договорам ДДУ, аренда земельного участка (по участкам земли, приобретенным под строительство объектов недвижимости (жилых домов и офисов)) и иные аналогичные расходы.

Затраты, связанные со строительством объектов, аккумулируются на счете 20.33 в разрезе укрупненных видов затрат:

- строительно-монтажные работы;
- оборудование;
- проектные работы;
- прочие затраты;
- затраты, не включенные в перечень закона № 214-ФЗ.

Экономия по строительству объектов является выручкой по обычной деятельности от оказания услуг застройщика (счет 90) и определяется как разница между объемом финансирования, получаемым от дольщиков в соответствии с условиями договора, и величиной затрат, понесенных в связи со строительством объекта.

В течении периода строительства услуга заказчика-застройщика не признается оказанной, соответственно, выручка в отношении таких услуг в учете до передачи объекта дольщикам не отражается.

Формирование финансового результата

Экономия заказчика-застройщика определяется по окончании строительства - на момент оформления и подписания актов приемки-передачи готовых объектов дольщикам.

По окончании строительства общая сумма расходов, накопленных по конкретному объекту строительства, распределяется на построенные жилые и нежилые помещения пропорционально доле их площади (кв. м.) в общей площади построенных жилых и нежилых помещений, подлежащих передаче дольщикам (за исключением площади мест общего пользования).

Учет целевых средств на финансирование строительства

Финансирование строительства может происходить как за счет собственных средств, приравненных к ним источников, так и привлеченных средств (средства дольщиков). В рамках осуществления деятельности застройщика, финансирование строительства производится в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», при долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (за исключением объектов производственного назначения).

Денежные средства, поступившие от дольщиков на финансирование строительства, являются средствами целевого финансирования и подлежат обособленному учету, а также контролю за их использованием по целевому назначению.

Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу не отражаются на счетах бухгалтерского учета и в балансе застройщика, так как не соответствуют

критерию признания актива (застройщик их не контролирует). Информацию о них отражена на забалансовом счете. Для этих целей используется забалансовый счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Учет затрат по кредитам и займам

Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную производится организацией на отчетную дату, когда по условиям договора займа и кредита до возврата основной суммы долга остается менее года.

Проценты по полученным займам и кредитам учитываются в составе текущей задолженности и отражаются на счетах 66, 67. Проценты признаются прочими расходами и включаются в их состав равномерно (ежемесячно - до даты погашения), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Инвестиционными активами признаются объекты незавершенного производства и незавершенного строительства подготовка которых к предполагаемому использованию превышает 6 месяцев (без учета периода приостановки приобретения, изготовления, сооружения) с момента начала приобретения, сооружения, изготовления. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов. Проценты включаются в стоимость инвестиционного актива равномерно до момента:

- прекращения приобретения, сооружения, изготовления инвестиционного актива (включительно);
- начала фактического использования инвестиционного актива (включительно);
- на период приостановки (более трех месяцев) приобретения, сооружения, изготовления инвестиционного актива.

Дополнительными расходами по займам являются:

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);
- комиссия банка;
- прочие расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Дополнительный расходы включаются в состав прочих расходов одновременно в периоде, в котором они возникли.

Курсовые разницы, относящиеся на причитающиеся к оплате проценты по займам и кредитам, полученным и выраженным в иностранной валюте или условных денежных единицах, образующиеся начиная с момента начисления процентов по условиям договора до их фактического погашения (перечисления) признаются текущими расходами периода, в котором они возникли.

Проценты и (или) дисконт по причитающемуся к оплате векселю (облигации) отражаются на счетах 66, 67 обособленно от вексельной суммы (номинальной стоимости облигации). Признаются прочими расходами равномерно (ежемесячно - до даты погашения)

Учет оценочных резервов

Исходя из используемых оценочных суждений и допущений в отношении будущих событий, Общество формирует и отражает в отчетности - резерв на оплату отпусков и компенсации за неиспользованные отпуска при увольнении.

Размер резерва определяется как сумма будущих расходов на оплату отпусков (рассчитывается как произведение среднедневного заработка на количество неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, накопленных конкретным работником на конец отчетного месяца) и страховых взносов, начисленных на сумму будущих расходов.

Учет расходов будущих периодов

Учет расходов будущих периодов осуществляется на счете 97 «Расходы будущих периодов» по фактически произведенным затратам. Списание расходов будущих периодов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (лицензиях, договорах и т. п.).

В состав расходов будущих периодов включаются:

- платежи или расходы, которые не удовлетворяют критериям признания в качестве объектов НМА, в том числе:
 - платежи за предоставленное право использования отдельных результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации;
 - расходы, связанные с получением отдельных видов лицензий;
 - расходы, связанные с получением права использования авторских прав.
- расходы, связанные со страхованием (за исключением авансов, выданных согласно условиям договоров) на срок, превышающий отчетный период.

Генеральный директор
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Философия Идеалистов.Регионы»

Воронов Е.Г.